CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1217-SOT-448

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 18 ENE 2017 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-1217-SOT-448, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de mayo de 2016, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Sur 16 número 271, Colonia Agrícola Oriental, Delegación Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión de fecha 11 de mayo de 2016.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo todas de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.----------

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 16 número 271, Colonia Agrícola Oriental, Delegación Iztacalco, se observó un inmueble preexistente de dos niveles a doble altura cada uno, en el cual se lleva a cabo la modificación estructural; además se constató un letrero de obra el cual contiene los siguiente datos: "TIENDAS CHEDRAUI, S.A. DE C.V, Modificación/ Tienda de Autoservicio Sur 16 No. 271, Col. Agrícola Oriental, Del. Iztacalco, México,

PAOT

Manifestación de Construcción Tipo B Registro No. RIZTB-0017-15, vigencia: 19 de noviembre 2015 a 19 de noviembre 2018". En el lugar también se identificaron trabajadores.----------

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad, realizó mediante el uso del programa digital Google Maps y mediante la herramienta Street View, se identificó que en abril de 2011 existía en el predio de referencia un inmueble de dos niveles a doble altura en donde operaba una zapatería; es de señalar que de las documentales integradas al expediente citado al rubro, el inmueble existente se cuenta con una Licencia Única de Construcción en zona urbana folio 15/97/87/09 de fecha 29 de abril de 1987, para ampliación y modificación de 4 niveles, en una superficie total de metros cuadrados de construcción sobre nivel de banqueta de 4,931.92m^2.----------

Al respecto,

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, cuenta para el predio objeto de investigación, con Registro de Manifestación de Construcción tipo B (modificación) número de folio RIZTB-0017-15, con fecha de recepción de 19 de noviembre de 2015 y vigente al 19 de noviembre de 2018, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 48501-151CEJU15, expedido el 10 de julio de 2015, del cual se desprende lo siguiente:----------

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco		**Certificado Folio 31857-151MORO15**	**Licencia Única de Construcción en zona urbana folio 15/97/87/09**	**Registro de Manifestación de Construcción (modificación) folio RIZTB-0017-15**
Zonificación	H 3/20/B	HM 5/20/Z	HM 5/20/Z Norma de vialidad		HM 5/20/Z Norma de vialidad
Superficie del Terreno	1,209.13 m^2		1,209.13 m^2	1,209.13 m^2	1,209.13 m^2
Superficie de desplante	967.304 m^2 (80%)		967.304 m^2 (80%)	1,209.13 m^2 (100%)	1,209.13 m^2 (100%)
Área libre	241.826 m^2 (20%)		241.826 m^2 (20%)	0	0
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	2,901.912 m^2	4,836.52 m^2	4,836.52 m^2	4931.92 m^2	4,931.92 m^2
Niveles sobre banqueta	3	5	5	4	4

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
Tel. 5265 0780, ext. 13400

Es de señalar, que los trabajos de modificación del inmueble existente se realizaron con base en la Licencia Única de Construcción en zona urbana folio 15/97/87/09 de fecha 29 de abril de 1987, señalando un total de metros de construcción s.n.b de 4,931.92m^2, por lo que se registró Manifestación de Construcción tipo B número de folio RIZTB-0017-15, respetando los mismos metros de construcción, el cual fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48501-151CEJU15, expedido el 10 de julio de 2015.----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Sur 16 número 271, Colonia Agrícola Oriental, Delegación Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio RIZTB-0017-15, para la modificación del proyecto en 4 niveles, superficie máxima de construcción 4,931.92m^2 s.n.b, y desplante de 1,209.13 m^2, el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48501-151CEJU15, expedido el 10 de julio de 2015. ----------

Al recibir Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B (modificación) número de folio RIZTB-0017-15, con fecha de recepción de 19 de noviembre de 2015 y vigente al 19 de noviembre de 2018.----------

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 16 número 271, Colonia Agrícola Oriental, Delegación Iztacalco, se observó un inmueble preexistente de dos niveles a doble altura cada uno, en el cual se lleva a cabo la modificación estructural; además se constató un letrero de obra el cual contiene los siguiente datos: "TIENDAS CHEDRAUI, S.A. DE C.V, Modificación/ Tienda de Autoservicio Sur 16 No. 271, Col. Agrícola Oriental, Del. Iztacalco, México, Manifestación de Construcción Tipo B Registro No. RIZTB-0017-15, vigencia: 19 de noviembre 2015 a 19 de noviembre 2018". En el lugar también se identificaron trabajadores.----------

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1, 209.13 m^2** por lo que de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie total del predio), asimismo le aplica la norma de ordenación sobre Sur 16, tramo E-F, de Oriente 217 a Oriente 259, asignándole la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z el número de viviendas factibles se calculan dividiendo la superficie máxima de construcción, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco, lo cual se traduce en lo siguiente:----------

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máx. de construcción	Niveles sobre banqueta	Norma
H 3/20/B	1,209.13 m^2	967.304 m^2 80%	241.826 m^2 20%	2,901.912 m^2	3	Zonificación primaria
HM 5/20/Z	1,209.13 m^2	967.304 m^2 80%	241.826 m^2 20%	4,836.52 m^2	5	Norma de Vialidad

Es de señalar, que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48501-151CEJU15, expedido el 10 de julio de 2015 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual asentó la zonificación referida.----------

Como se indica en el apartado de construcción se modificó un inmueble existente, el cual cuenta con una Licencia Única de Construcción en zona urbana folio 15/97/87/09 de fecha 29 de abril de 1987, sin que se modificaran los metros de construcción de dicho inmueble.----------

En virtud de lo anterior, el predio objeto de investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 48501-151CEJU15, expedido el 10 de julio de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde el uso de suelo para tienda de autoservicio está permitido.----------

2.1 Impacto urbano

Es de señalar que conforme al artículo 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar un uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción, sin embargo, es de señalar que el inmueble investigado no requiere manifestación de impacto urbano, toda vez que el total de metros cuadrados de construcción sobre niveles de banqueta es de 4,931.92 m^2, por lo que no se encuentra en dicho supuesto.----------

No obstante lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia no cuenta con autorización en materia de impacto urbano.----------

3.- En materia ambiental (impacto ambiental)

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México únicamente cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para la realización de trabajos de modificación total del predio motivo de investigación. ----------

Asimismo, es de señalar que conforme al artículo 6 inciso N) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, las obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional requieren Autorización de Impacto Ambiental, sin embargo, es de señalar que el inmueble investigado no requiere manifestación de impacto ambiental, toda vez que el total de metros cuadrados de construcción sobre nivel de banqueta es de 4,931.92 m^2, por lo que no se encuentra en dicho supuesto.----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 16 número 271, Colonia Agrícola Oriental, Delegación Iztacalco, se observó un inmueble preexistente de dos niveles a doble altura cada uno, en el cual se lleva a cabo la modificación estructural; además se constató un letrero de obra el cual contiene los siguiente datos: "TIENDAS CHEDRAUI, S.A. DE C.V, Modificación/ Tienda de Autoservicio Sur 16 No. 271, Col. Agrícola Oriental, Del. Iztacalco, México, Manifestación de Construcción Tipo B Registro No. RIZTB-0017-15, vigencia: 19 de noviembre 2015 a 19 de noviembre 2018". En el lugar también se identificaron trabajadores.----------

2. Al predio de referencia le aplica la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie total del predio), asimismo le aplica la norma de ordenación sobre Sur 16, tramo E-F, de Oriente 217 a Oriente 259, asignándole la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z el número de viviendas factibles se calculan dividiendo la superficie máxima de construcción, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco, donde el uso de suelo para para tienda de autoservicio está permitido.----------

3. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de folio 48501-151CEJU15, expedido el 10 de julio de 2015 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual asentó la zonificación referida en el párrafo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Iztacalco.----------

4. Mediante el uso del programa digital Google Maps y mediante la herramienta Street View, se identificó que en abril de 2011 existía en el predio de referencia un inmueble de dos niveles a doble altura en donde operaba una zapatería; es de señalar que de las documentales integradas al expediente citado al rubro, el inmueble existente se cuenta con una Licencia Única de Construcción en zona urbana folio 15/97/87/09 de fecha 29 de abril de 1987, para ampliación y modificación de 4

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
Tel. 5265 0780, ext. 13400

niveles, en una superficie total de metros cuadrados de construcción sobre nivel de banqueta de 4,931.92m^2.----------

5. El predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B (modificación) número de folio RIZTB-0017-15, en 4 niveles de altura, superficie máxima de construcción 4,931.92m^2 s.n.b, y desplante de 1,209.13 m^2, el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48501-151CEJU15, expedido el 10 de julio de 2015, para el uso de una tienda de autoservicio.----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, constatar previo a otorgar la autorización de uso y ocupación, que la obra ejecutada se ajuste a lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B (modificación) número de folio RIZTB-0017-15, con fecha de recepción de 19 de noviembre de 2015 y vigente al 19 de noviembre de 2018, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.--------

7. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia no cuenta con autorización en materia de impacto urbano, no obstante lo anterior dicho predio no requiere manifestación de impacto urbano, toda vez que el total de metros cuadrados de construcción sobre nivel de banqueta es de son 4,931.92 m^2, por lo que no se encuentra en el supuesto previsto en el artículo 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.----------

8. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México únicamente cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para la realización de trabajos de modificación total, sin embargo, es de señalar que el inmueble investigado no requiere manifestación de impacto ambiental, toda vez que el total de metros cuadrados de construcción sobre nivel de banqueta es de 4,931.92 m^2, por lo que no se encuentra en el supuesto previsto en el artículo 6 inciso N) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México.----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELM/MEC/ADMP